

LAUDO

No dia 14 de setembro de 2018 às 14 horas e 30 minutos, esteve presente e acompanhou a vistoria ao imóvel a Sr^a. Nair Malfati.

1-Finalidade

A finalidade da presente avaliação é subsidiar a(s) partes(s) de parâmetros de valor do imóvel no mercado imobiliário.

2-Objetivo

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor mais próximo do imóvel, com grau detalhado, onde o mesmo fará parte da presente ação.

A seguir passa-se a descrever o bem mencionado:

I-) Avaliação da edificação existente sobre o Terreno de Matrícula 22.865 onde encontra-se edificada uma casa mista, com aproximadamente 63 m² (8,5m x7,5m) e 10 anos de idade de construção, **não** averbada na presente Matrícula, situada na esquina das ruas A e F, no quarteirão formado pelas ruas B, F, A e terras de Frederico Confortin, nesta cidade de Marau-RS. (fl.129).

I-) Avaliação da Edificação existente sobre a Matrícula 22.865 (não Averbada)

1- Características do Imóvel

1.1- Região

Na Matrícula nº22.865 (fl.10), encontra-se edificada uma casa, em alvenaria com divisórias, piso, forro, portas internas em madeira, localizada na Rua Francisco Confortin, Bairro Conforto, Marau -RS de aproximadamente 63 m², e com idade aparente 10 anos de vida útil.

2- Metodologia Aplicada

Método da Quantificação de Custo - É utilizado para quantificar o custo de reedição de benfeitorias, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construções (CUB) ou por orçamento, sempre com citações das fontes consultadas.

O Método de Quantificação de Custo será aplicado para a edificação.

3- Edificação – área edificada aproximadamente 63 m².

Tipo de edificação = residencial

Rua: Rua Francisco Confortin

Nº de pavimentos = 01

Área de varadas/garagens = 0

Área equivalente = 63m²

Área do terreno = 347 m²

Padrão de construção = Baixo

Estado de conservação = Necessitando reparos simples e importante (f)

Idade aparente = 10 anos

A.1- Características Construtivas

Fundação = Direta (rasa)

Estrutura = Alvenaria

Fechamento =

Forro = Madeira

Cobertura = fibro amianto

Pisos secos = madeira

Piso molhado = cerâmica

Instalação elétrica e hidráulica = Externas

Instalação esgoto Sanitários = Embutidos

Para determinar o Custo de reedição da benfeitoria será utilizado o Índice de Custo Unitário da Construção Civil (CUB) fornecido pelo Sinduscon/RS, do mês de agosto/2018, a para a depreciação será aplicada a depreciação pelo Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da construção.

Para a estimação do custo de construção será utilizada a formula abaixo conforme o item 8.3.1.1 da NBR 14.653-2 da ABNT.

$$C = \left\{ \text{Sinduscon} + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right\} * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L), \text{ onde;}$$

C = Custo Unitário por metro quadrado de área equivalente de construção;
Sinduscon = Custo unitário de construção de edificação (índice Sinduscon agosto de 2018);

OE = Orçamento dos elevadores;

Oi = Orçamento de instalações especiais e outras tais como geradores de sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas coletivas, urbanização inclusive muro de vedação, projetos, etc.;

OFe = orçamento de fundações especiais;

OFd = é o orçamento de fundações diretas;

S = Área equivalente de construção conforme ABNT NBR 12721;

A = taxa de administração;

F = é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção;

L = é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;

BDI = Para determinação da Bonificação e Despesas Indiretas consideramos a somada administração da obra (A) e o lucro com a construtor (L) tendo em vista tratar-se de obra administrada pelo proprietário com recursos próprios sem instalação de canteiros.

Onde:

CUB = R\$1.443,04 (R.1-B, Sinduscon RS)

OE = 0

Oi = 0 (muro de vedação)

OFe = 0

Ofd = 0

S = 63 m²

A = 8%

F = 0

L = 10%

$$C = \left\{ 1.443,04 + \frac{0 + 0 + (0 - 0)}{63} \right\} * (1 + 0,08) * (1 + 0) * (1 + 0,10) =$$

C = R\$ 1.714,33/m² (para construção de novo).

A.2-Valor Unitário da Edificação Depreciada

Considerando, ainda, que a edificação encontra-se em estado de conservação entre reparos simples e importantes (f), e com idade aparente de 10 anos aplicará o Método de Depreciação de Imóveis de ROSS-HEIDECHE cuja a formula é a que segue;

Percentual de Depreciação = d = 100 - k /100 onde k é determinado em uma tabela elaborada a partir da vida útil do tipo de edificação (Tabela em anexo), seu valor residual e seu estado de conservação (f) entre reparos simples e importantes.

161

Para a elaboração da tabela-1 de determinação de "k" levou-se em consideração fatores de depreciação observada em experiências cujos valores transcritos abaixo.

Levando os dados do imóvel na Tabela B de ROSS-HEIDECKE(em anexo),entre-se na linha de idade em % da vida referencial ($10/60=0 = 16\%$) e na coluna "f " do estado de conservação encontra-se o coeficiente de "K" = 39,4, levando o valor de "k" na fórmula $d = 100 - k/100$ tem o percentual de depreciação da edificação.

$$K = 39,4$$

$$D = (100 - 39,4)/100$$

$$D = 0,606$$

Assim o custo de Reedição da edificação com a depreciação é de:

$$Vd = R\$1.714,33 \times 0,606 =$$

$$Vd = R\$1.038,88m^2$$

A.4- Valor Total da Edificação

$$VT = 63 m^2 \times R\$ 1.038,88$$

$$VT = R\$65.450,00$$

Portanto, para a edificação com aproximadamente 63 m² avalia-se em R\$65.450,00 (sessenta e cinco mil e quatrocentos e cinquenta reais).

4 - Grau de Fundamentação

De acordo com o item 9.3 e tabelas 7 e 8 da NBR14.653-2, a avaliação da edificação atingiu o **Grau II de Fundamentação**.

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de Custo.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para o projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projetos diferente do projeto padrão como os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrada
3	Cálculo da depreciação física	Por levantamento do custo de recuperação do bem para deixa-lo no estado de novo	Por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo da benfeitoria.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau Correspondente	1, com demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

112
10

5 – Conclusão da Avaliação

Portanto:

- 1- O valor encontrado para a edificação não averbada sobre o terreno urbano de Matrícula 22.865, é de R\$65.450,00 (sessenta e cinco mil e quatrocentos e cinquenta reais).

